

Reguleringsplan for Kvambekk

Reguleringsføresegner

<Detaljregulering/områderegulering>

Dato: 11.03.2024

PlanID 382020220002

1. Siktemålet med planen

Planområdet er tidlegare utbygd med 87 hytter, denne planen legg opp til fortetting og utviding av hytteområde med inntil 89 nye tomter.

2. Fellesføresegner for heile planområdet

- 2.1. Grøfter for vatn og avløp, straum og liknande skal fortrinnsvis anleggjast i vegtraseane.
- 2.2. Innafor planområdet kan det førast fram straum til hyttene. Installasjonar i samband med leidningsnett skal ha ein skånsam plassering og ei tiltalende utforming.
- 2.3. Der trasear for tekniske installasjonar avvik frå køyrevegane stiller grunneigar vederlagsfri grunn til disposisjon.
- 2.4. Det er ikkje høve til å sette opp gjerde/hekk eller flaggstenger innafor området.
- 2.5. Alle hyttene skal vere underlagt den til ei kvar tid gjeldande renovasjonsordning i kommunen.
- 2.6. Om det viser seg først når arbeidet er i gang at det kan verka inn på eit automatisk freda kulturminne, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune kontaktast og arbeidet bli stansa i den utstrekkinga det kan røre ved kulturminnet. Kulturminnesstyresmaktene avgjer snarast mogleg – og seinast innan 3 veker – om arbeidet kan halda fram og vilkåra for det. Fristen kan forlengast når særlege grunnar tilseier det, (jf. Kulturminnelova §8 andre ledd).
- 2.7. VA-anlegg skal organiserast og driftast i tråd med lov om kommunale vass- og avløpsanlegg.

3. Føresegner for arealformål

3.1. Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fellesføresegner for bygningar og anlegg (felt FB_1 – FB_35)

- 3.1.1. All graving og sprenging i terrenget skal gjerast skånsamt og avgrensast til byggjegrop, parkering og åtkomst. Skjeringar og fyllingar skal dekkast med stadeigne revegeterende masser etter avslutta anleggsarbeid.
- 3.1.2. Ikkje bygde delar av tomta skal ha sin naturlege form.
- 3.1.3. Byggjegrop, tilkomst, parkering og utomhusareal skal utformast og plasserast slik at synlege inngrep blir minst mogleg.
- 3.1.4. Køyre og parkeringsareal skal byggast og ferdigstillast sinast samtidig med at byggjegrop blir klargjort.
- 3.1.5. Saman med byggjesøknad skal det liggje ved situasjonskart som syner plassering av bygningar på tomta saman med tilkomst og parkeringsareal. I tillegg skal det leggast

ved snitt/profilar som syner byggets plassering i terrenget med alle høgder og mål (jf. Tekk 17 kap. IV).

- 3.1.6. Utandørs belysning skal avgrensast, det tillatast kunn uteljos som er montert på bygningsvegg og gjer indirekte/skjerma ljøs retta mot bakken. Det tillatast ikkje lanterner eller uteljos som kunn har til hensikt å lyse opp fasade.
- 3.1.7. Tak skal tekkast med ein matt, ikkje reflekterande overflate. Unnateke frå dette er taktekkingsmaterialer knytt til fornybarenergi, til dømes solceller.
- 3.1.8. Bygningar skal gis ein mørk naturtilpassa farge.

Fritidsbustad (felt FB_1-FB_35)

- 3.1.9. Området kan nyttast til oppføring av fritidsbustader/hytter.
- 3.1.10. Det er fastsett følgjande krav til utnytting av den einskilde tomt:
 - a. Det kan førast opp ei bueining på kvar tomt.
 - b. Maksimalt tillete bruksareal, BRA = 150 m², uthus/bod skal reknast i samla bruksareal, men ikkje vere større enn BRA = 40 m².
 - c. Maksimal grunnmurhøgde. 80 cm.
 - d. Maksimal mønehøgde 6 m.
 - e. Maksimal gesimshøgde 4 m.
 - f. Takvinkel mellom 22 og 38 grader.
- 3.1.11. Bygningar ska plasserast og utformast slik at dei fell naturleg inn i landskapet og bygningsmiljøet.
- 3.1.12. Plassering og utforming av bygningar og andre anlegg skal godkjennast av kommunen, bod/uthus skal i hovudregelen ikkje plasserast lenger frå hytte enn 5-10 meter.
- 3.1.13. Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar på kvar tomt.
- 3.1.14. Mindre justeringar av regulerte tomtegrenser er tillate.
- 3.1.15. Vegadkomst fram til tomt er tillatt etablert i byggjeområde.
- 3.1.16. Vatn og avløp for FB_23 - FB_25 og FB_27 - FB_35 kan byggast ut i tråd med VA-plan utarbeid av Sweco, datert 07.07.2023. For FB_26 skal det etablerast felles minirensanlegg som skal godkjennast av kommunen.
- 3.1.17. Vatn og avløp for FB_1 - FB_2 skal vere i tråd med VA-plan for Haugerud, dato..... For FB_3 - FB-22 skal anlegg vere i tråd med VA-planar for Søndre, Midtre og Øvre Kvambekk, dato

Skiløypetrase (felt SKI_1 – SKI_6)

- 3.1.18. Område kan preparerast til skiløype.
- 3.1.19. Rydding og mindre terrengarbeid er tillat

Avløpsanlegg

- 3.1.17. I område kan det etablerast reinseanlegg med infiltrasjonsgrøfter i tråd med VA-plan for området.

3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Køyreveg (felt 1_1 – V_6)

- 3.2.1. Opparbeiding av private vegar i området er søknadspliktig.

- 3.2.2. Regulerte vegar kan byggjast med køyrebane inntil 4 m, det er sett av 3 meter til kvar side til fylling/skjering og grøft.
- 3.2.3. Framføring av vegar skal gjerast så skånsamt som råd. Vegar bør ikkje ha større stigningsforhold enn 1:10.

Parkering (felt P)

- 3.2.4. Område kan nyttast som gjesteparkering og for dagsturistar i stiar og løyper

3.3. Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Turdrag (felt TD_1 – TD_5)

- 3.3.1. Område omfattar eksisterande tursti. Denne kan vedlikehaldas og merkast.

3.4. Landbruks-, natur- og friluftsføremål og reindriftsføremål (§ 12-5 nr. 5)

Friluftsføremål (felt FL_1 – FL_14)

- 3.4.1. Innanfor området kan det opparbeidast tiltak som gagnar friluftslivet, td. turveg, skiløype.
- 3.4.2. Det kan gravast ned straumkablar og eventuelt vass- og kloakkleidningar, samt opparbeidast spreieareal for infiltrasjon/etterpolering i grunnen. Leidningstrasear skal i størst mogleg grad følgje vegar, stigar og løypetrasear/turvegar.

4. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1. Sikringssone (§ 11-8a)(sone H120)

Omsynssonene er område det er etablert eller skal etablerast drikkevassforsyning i form av borebrønner. Brønner må sikrast for å unngå innsig av overflatevatn.

4.2. Faresoner (§ 11-8 a) (sone H370)

H370 er faresone for høgspenning, det er ikkje tillate å føre opp bygningar for varig opphald i . Tiltak i sona må avklarast med eigar av kraftlina.

4.3. Særlege omsyn til bevaring av kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H570)

Omsynssone H570_1-H570_5 er ein buffer rundt kulturminner i omsynssone H730_1-H730_5. Innafor H570_1-H570_5 er det ikkje lov og køyre med tunge køyretøy, eller gjere inngrep i grunnen.

4.4. Bandlagde område eller bandlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d) (sone xH730)

Automatisk freda kulturminne (ID 294044-0, ID 294045-0, ID 294046-0, ID 294047-0 og ID 294048 -0) – bandlagt etter kulturminnelova. I Området finst automatisk freda kulturminne. Det er tillate å setje i gong tiltak som er eigna til å skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje.

5. Rekkjefølgjeføresegner

5.1. Før igangsetjingsløyve (felt FB_1 – FB_35)

- 5.1.1. Felles tilkomst vegar til byggeområda skal ferdigstillast samstundes med tomtene. Desse skal vere ferdigstilt før det blir gitt byggjeløyve for enkelt hytter.
- 5.1.2. Vass-, straum og avløpsanlegg må etablerast samstundes med anna infrastruktur i feltet.
- 5.1.3. Utbetring av avkøyring frå fv. 3422 må ferdigstillast før utbygging startar i nye felt. Frisikt må vere 6*126 meter, hjørneavrunding med radius 9 meter. Byggeplan skal vere godkjent av Fylkeskommunen før tiltak settast i gang. Frisikt skal godkjennast av Fylkeskommunen.
- 5.1.4. VA-plan skal vere godkjent av Seljord kommune og detaljane for eventuell trinnvis utbygging og val av reinseløysing og infiltrasjon skal vere avklart før utbygging kan starte.

5.2. Før bygning blir teken i bruk (felt FB_1 – FB_35)

Før det blir gitt ferdigattest skal eigedomen vere tilkopa elektrisitet, veg, vatn og avløp.

5.3. Rekkjefølgje i tid (felt FB_23 – FB_35)

- 6.3.1. Før det settast i gang utbygging i FB_27- FB_35 skal det byggast ut i FB_23 - FB_25 og FB_26.

Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

- VA-plan 07.07.2023, Sweco, gjeld for FB_23-FB_25 og FB_27-FB_35